

# ERGÄNZUNGSSATZUNG

für die Bereiche „Klinge und Johann-Wolf-Strasse“

## DER GEMEINDE KREUZEBRA

### BEGRÜNDUNG

(gem. Paragraph 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB)

ZUR

### ERGÄNZUNGSSATZUNG

STAND: August 2000

---

ERSTELLT VOM:



ARCHITEKTURBÜRO  
THANHEISER

Bahnhofstraße 54  
37351 Dingelstädt  
Tel. 036075/62207  
Fax 036075/61301

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	2
I. Vorbemerkung	2
II. Wahl der Gebiete	2
III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	2
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	3
I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	3
II. Nutzungsart	3
III. Maß der baulichen Nutzung	3
IV. Bauweise, Baugrenze	4
V. Verkehr	4
VI. Ver- und Entsorgung	4
VII. Landschaftspflege	5
VIII. Erschließung	5
Verkehrerschließung	5
Ver- und Entsorgungsanlagen	5
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	6
I. Dachausbildung	6
II. Gebäudehöhe	6
III. Baukörper	6
IV. Nebenanlagen	6

## **A. ALLGEMEINES**

### **I. Vorbemerkung**

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 (4) 1. und 3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Kreuzebra beschlossen, für Außenbereichsgrundstücke im Bereich der „Klinge“ im Nordosten der Ortslage und im Bereich der „Johann-Wolf-Strasse“ im Süden der Ortslage eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

### **II. Wahl der Gebiete**

Die betroffenen Grundstücke grenzen unmittelbar an bebaute Bereiche der Ortslage. Eine Bebauung soll die vorhandene Ortslage abrunden. Da sich die vorgesehenen Bereiche sehr gut für eine Wohnbebauung eignen und ökologisch wertvolle Bereiche von einer Bebauung nicht betroffen werden, hat der Gemeinderat diese Flächen für die bauliche Entwicklung der Ortschaft ausgewählt.

### **III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung**

Durch die Ergänzungssatzung sollen derzeitige Außenbereichsgrundstücke durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bürgern der Gemeinde Bauland bereitgestellt werden.

## **B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt eine Fläche mit einer Größe von ca. 7 400 m<sup>2</sup>.

### **II. Nutzungsart**

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

### **III. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Demzufolge können im Teilbereich 1, an der „Klinge“ ca. 4 Einfamilienhäuser = Wohneinheiten (WE) errichtet werden. Bei einer Annahme, daß je Wohnungseinheit 150 m<sup>2</sup> Wohnraum errichtet werden, ergibt sich eine Geschoßfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>. Bei der Annahme einer Belegungsdichte je WE von 3 Personen können im Bereich „Klinge“ ca. 12 Einwohner eine Wohnung finden.

Im Teilbereich 2 an der „Johann-Wolf-Strasse“ können ebenfalls ca. 4 Einfamilienhäuser (= 4 WE) errichtet werden, so daß auch hier eine Geschoßfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> möglich ist. Demzufolge wäre auch hier die Errichtung von Wohnraum für ca. 12 Einwohner möglich.

#### **IV. Bauweise, Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, daß die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können.

Die Bauvorhaben selbst müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

#### **V. Verkehr**

Beide Teilbereiche sind jeweils über die Straße „Klinge“ bzw. „Johann-Wolf-Strasse“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen; Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

#### **VI. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Teilbereiche 1 und 2 ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand zu realisieren, da die entsprechenden Leitungen in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEAG, Betriebsverwaltung Bleicherode.

Die Trinkwasserversorgung für jedes einzelne Grundstück wird durch den Trinkwasserzweckverband vorgenommen.

Die Entsorgung der Abwässer muß bis zum Anschluß an den Abwassersammler über Kleinkläranlagen erfolgen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten sind. Der Typ der Kleinkläranlage ist vom Abwasserzweckverband festzulegen.

## **VII. Landschaftspflege**

Die Teilbereiche „Klinge“ und „Johann-Wolf-Strasse“ der Ergänzungssatzung werden derzeit als Garten- bzw. Grünland genutzt. Um einen Übergang von den Baugrundstücken zur Landschaft zu gewährleisten wurde festgesetzt, auf den Baugrundstücken hochstämmige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen (textliche Festsetzung 3.1.).

## **VIII. Erschließung**

### **Verkehrerserschließung**

Die verkehrliche Erschließung in beiden Teilbereichen ist weitgehend vorhanden.

### **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Sämtliche Gebäude sind an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen.

Das im Ort vorhandene Gasleitungsnetz ist so zu erweitern, daß ein Anschluß für jedes Wohnhaus möglich ist.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

### I. Dachausbildung

Im Bereich der Ortschaft ist das Satteldach ortsüblich. Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten sind in den Teilbereichen der Ergänzungssatzung „Klinge und Johann-Wolf-Strasse“ geneigte Dächer als Satteldächer, versetzte Pultdächer sowie abgewalmte Dächer festgesetzt.

In Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Dachneigung ist diese auf 30 bis 45° (alter Teilung) festgesetzt (textliche Festsetzung 2.2.). Für Nebengebäude und Garagen sind geringere Neigungen zulässig.

Um das Baugebiet in die Umgebung und das Ortsbild einzufügen sind als Dacheindeckung rote bis rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteine zulässig (textliche Festsetzung 2.3.).

### II. Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### III. Baukörper

Blockhäuser sind auf Grund ihrer dorfbildstörenden Konstruktion nicht zulässig.

### IV. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Erschließung hat über die öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen ist so festgelegt, daß eine Ziegeleindeckung aber auch ein Flachdach möglich ist.

Entwurfserarbeitung im August 2000

durch das

Architekturbüro Thanheiser

Bahnhofstraße 54

37351 Dingelstädt

Die Begründung hat mit der Ergänzungssatzung für die Bereiche „Klinge und Johann-Wolf-Strasse“ vom 18.09. bis zum 20.10.2000

vom 11.12. bis zum 28.12.2000 öffentlich ausgelegen und wurde vom Gemeinderat gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB als Begründung und Anlage zur Ergänzungssatzung in seiner Sitzung am 20.03.01 als Satzung beschlossen.

Kreuzebra, den ....21..03..2001.....



.....  
Der Bürgermeister

